



**PRÉFET
DE MAYOTTE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Affaire suivie par : Service Santé Environnement
Hasinandrianina RUMAUX
Courriel: hasina.rumaux@ars.sante.fr

Téléphone : 02 69 61 82 56

Pièces Jointes :

Annexe n°1 : Périmètres de la zone transmis par la Préfecture et délimités lors de la visite de reconnaissance du 14/04/2021

Annexe n°2 : Planche photographique

Mamoudzou, le 29 avril 2021

RAPPORT D'ENQUETE D'INSALUBRITE

située sur le quartier de Bandrajou –
village de Majicavo-Koropa
97690 Koungou



Date de la visite: 16 avril 2021

Motif de la visite : Enquête insalubrité sur demande de la Préfecture

Adresse : Quartier Bandrajou - village de Majicavo-Koropa - Commune de Koungou

1- Contexte

L'Agence Régionale de Santé de Mayotte a été sollicitée par le Préfet de Mayotte, délégué du gouvernement, en date du 14 avril 2021, pour réaliser une enquête d'insalubrité sur des logements situés dans le quartier de Bandrajou - village de Majicavo-Koropa, dans la commune de Koungou et établir un rapport circonstancié sur des conditions d'hébergement ne respectant pas la dignité humaine ainsi que sur la situation sanitaire de la zone identifiée par la mairie de Koungou. Les parcelles concernées sont : BK 423, BO 39, BH 28, BH 29, BH 30, BO 12 et BO 578.

Cette sollicitation intervient dans le cadre de la lutte contre l'habitat illicite et la volonté de la préfecture de Mayotte de mettre en œuvre de l'article 197 de la loi sur l'Evolution du logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 Novembre 2018.

Le périmètre défini est joint en annexe n°1.

Une visite de reconnaissance a été réalisée sur site le 14 avril 2021 en présence de la Préfecture, de la mairie de Koungou, de la DEAL, de la DEETS, de l'ACFAV, de la gendarmerie, de la police municipale de Koungou et de l'ARS Mayotte.

La visite d'insalubrité menée par l'ARS Mayotte, en présence des occupants, des agents de la Police Municipale de Koungou et un groupe de médiateurs coordonné par la préfecture, a été réalisée le 16 avril 2021 sur la base du périmètre reçu le 14 avril 2021.

L'ARS de Mayotte a été représenté par Pierre TREMBLE, responsable du service Santé Environnement et Hasinandrianina RUMAUX, ingénieur d'études sanitaires.

Il est à noter que, sur proposition de la mairie de Koungou le 22 avril, un local a été ajouté au périmètre suite à la visite du 16 avril 2021. Ce local n'a pu être visité par les agents de l'ARS par la suite de tensions fortes dans la zone. La mairie de Koungou précise qu'à la vue du drone, celui-ci ne serait pas un local d'habitation mais plutôt des sanitaires. Ainsi, l'ajout de ce local au périmètre n'aura pas d'impact sur les conclusions de ce rapport.

2- Description du site, des habitations

La zone identifiée par la mairie de Koungou est située dans le quartier de Bandrajou - village de Majicavo-Koropa, dans la commune de Koungou.

Lors de la visite effectuée par l'ARS, les agents visitent les éléments extérieurs aux habitations et ne réalisent pas d'évaluation d'insalubrité détaillée de chacune d'entre elles. Ils pénètrent dans les maisons, de manière brève, uniquement lorsqu'ils ont un doute sur le caractère insalubre de l'habitation et sur invitation des occupants. Par ailleurs, les agents ne pénètrent pas dans les cours où les occupants ne sont pas présents.

Lors de la visite effectuée par l'ARS, il a été identifié plusieurs cours délimitées par des tôles ou branchages. Dans les parcelles visitées, les maisons étaient en tôle (photographie n°1, 2).

Les logements ont été construits de manière similaire: des poteaux de bois sur lesquels sont clouées des tôles. Pour la majorité de ces logements, les toits n'ont aucune isolation et ne disposent pas d'ouvrants aux fenêtres lorsque celles-ci existent. Le sol est en terre nue, en carreaux ou en béton sommaire, recouvert de linoléum.

Néanmoins, un des logements en tôle localisé a été construit sur une fondation béton. Vu de l'extérieur, ce logement ne semble pas présenter de caractère insalubre hormis la cour où sont présents des déchets et des matériaux de construction (Photographie n°3).

L'accès au périmètre est difficile surtout en période de pluie sans possibilité d'accès par véhicule ou véhicule de secours. Les habitations sont situées sur des pentes supérieures à 15 %. Aucune borne incendie n'a été identifiée à proximité du site.

Les habitations ne disposent pas, pour la majorité, des équipements sanitaires de base et en bon état. Il est constaté l'absence d'un système calibré d'écoulements pour les eaux pluviales et pour les eaux usées. Aucun réseau d'assainissement ne semble être présent sur site. Pour la majorité des parcelles visitées, les eaux usées sont jetées à même le sol ou dans la ravine qui traverse le périmètre (photographie n°13). Certaines habitations ont réalisé des fosses sur les parcelles. Le coin cuisine se trouve à l'intérieur ou à l'entrée du logement. Les foyers y utilisent du gaz ou un réchaud à pétrole. Certains font la cuisine à l'extérieur du logement. Certains ont aménagé leur coin cuisine (photographie n° 9).

Le périmètre n'est pas desservi par un réseau de distribution d'eau potable. Les occupants des habitations s'alimentent en eau potable de différentes manières : par leur propre compteur d'eau ou à partir du point d'eau du voisin. Il est d'ailleurs constaté un point d'eau dans la majorité des cours visitées. Dans tous les cas, les habitants tirent des tuyaux sur de longues distances pour s'approvisionner en eau potable car les compteurs se situent au bord de la route, dite « Bandrajou » (photographie n°6).

Certains foyers récupèrent l'eau de pluie pour la vaisselle ou encore la lessive, d'autres utilisent l'eau du puits (photographies n°5 et 7).

Le périmètre n'est pas alimenté par le réseau public de distribution d'électricité. Certains occupants déclarent disposer de leurs propres compteurs. Pour d'autres, les occupants déclarent s'alimenter chez le voisin à travers des fils tirés, d'autres disposent de panneaux solaires ou de groupes électrogènes. Comme pour les compteurs d'eau, les compteurs d'électricité se trouvent au bord de la route, les habitants tirent des fils sur des distances assez longues pour s'alimenter en électricité. Néanmoins, certains logements ne disposent d'aucune source d'électricité et doivent utiliser la bougie ou des lampes rechargeables pour s'éclairer la nuit.

Il a été observé des personnes en situation de précarité. De nombreux enfants en bas âge sont présents, des femmes seules, des personnes malades, des personnes âgées dont certaines vivant seules.

Certains occupants déclarent verser un loyer autour de 60€ hors charge. Ceux qui s'alimentent en eau ou en électricité auprès de leur voisin s'acquittent d'un versement allant de 4 à 40€ par mois. D'autres déclarent être propriétaires du bâti et sont en cours de régularisation de la propriété du terrain.

Les occupants des habitations ont été recensés par les services sociaux.

3- Désordres constatés et risques sanitaires associés

Lors de la visite réalisée le 16 avril 2021, plusieurs désordres ont été constatés dans ces habitations. Ceux-ci sont susceptibles d'engendrer des risques sanitaires pour la population. Les désordres constatés pour les logements sont évalués ci-dessous et illustrés pour partie dans la planche photographique, en pièce jointe n°2.

Alimentation en eau potable de la population

L'approvisionnement en eau de la majorité des habitants se fait au point d'eau de la cour, souvent issu de branchements de type spaghetti (photographie n°6). Ce type d'approvisionnement peut entraîner le risque de survenue de maladies d'origine hydrique, aggravé par la présence d'enfants en bas-âge, notamment du

fait de conditions de stockage non optimales. Ces modalités de stockage ne protègent pas les occupants de la prolifération des gîtes larvaires de moustiques ou autres nuisibles.

D'autres utilisent l'eau de pluie ou encore du puits, dont la potabilité de l'eau n'est pas garantie (photographie n°7).

Les habitants sont ainsi confrontés au risque de survenue de maladie d'origine hydrique et au risque d'apparition de maladies transmises par les moustiques.

Stabilité du bâti et de ses éléments :

Une partie des logements est située sur un terrain de pente supérieure à 15% (photographie 12). La plupart des logements sont construits sur des fondations non conformes aux règles de l'art sur lesquels des moisissures sont visibles (photographie 1). Il semble que certaines toiles des habitations aient été récupérées sur d'anciennes constructions car elles présentent des trous et de la rouille.

L'instabilité des fondations et des éléments du bâti des constructions peuvent engendrer des risques de chutes et de blessures pour les habitants et les tiers. L'apparition de ces risques est accentuée par la présence d'enfants dans les foyers.

Étanchéité et isolation thermique:

Dans certaines habitations en tôle, les murs, le sol et le plafond des habitations ne sont pas jointifs.

Aucun dispositif d'isolation n'est mis en place. Les logements ne sont pas assez étanches ni à l'eau ni à l'air.

Ce manque d'étanchéité et d'isolation pourrait entraîner des infiltrations d'eau, l'introduction d'insectes et de rongeurs dans les logements, vecteurs de maladies infectieuses, ainsi que l'apparition de moisissures pouvant entraîner des pathologies respiratoires.

Aération, ventilation et humidité

Les habitations ne disposent pas d'assez d'ouvertures donnant vers l'extérieur qui permettraient une aération des logements dans de bonnes conditions.

Ces désordres pourraient engendrer des risques de survenue ou d'aggravation de pathologies respiratoires chez les occupants, en particulier en période d'épidémie de coronavirus sur le territoire.

Conditions de peuplement

Au vu du nombre de personnes présentes sur site au regard de la superficie des habitations, certains logements seraient très vraisemblablement sur-occupés. Ceci peut entraîner une atteinte à la santé mentale des occupants et favoriser la transmission de maladies, particulièrement en cette période d'épidémie de coronavirus.

Eclairage :

La majorité des logements ne disposent pas d'ouvrants permettant un éclairage naturel suffisant. La lumière du jour ne peut pas ainsi pénétrer correctement dans le logement, obligeant les occupants à vivre la journée dans l'obscurité ou la pénombre. L'état des installations électriques sur site ne permet vraisemblablement pas d'éclairer dans des conditions satisfaisantes les logements disposant d'une alimentation électrique.

Ces désordres pourraient affecter la santé mentale des occupants.

Equipement / agencement:

Certains foyers ont aménagé un espace pour la cuisine, soit à l'intérieur soit à l'entrée du logement (photographie n°9). Néanmoins, ces espaces ne disposent pas, pour la plupart, d'ouverture pour permettre l'aération de la pièce. D'autres font la cuisine dehors sans aménagement spécifique.

Certains foyers utilisent le gaz, d'autres un réchaud à pétrole, comme moyen de cuisson. Il peut ainsi survenir un risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) ou d'incendie, notamment pour ceux qui font la cuisine dans la maison.

Dans les cours visitées, les habitations ne disposent pas concrètement d'espace sanitaire conforme aux règles sanitaires de base. Il s'agit souvent d'un coin à l'extérieur de la maison, clôturé pour la plupart des habitations par des tissus ou des branchages et sans toit. Ce coin sanitaire est souvent partagé avec les occupants des autres maisons de la parcelle.

Les occupants risquent ainsi la survenue ou l'aggravation de maladies d'origine hydrique et de maladies infectieuses, mais également des risques de chocs et de blessures.

Réseau électrique :

D'après la déclaration des occupants, quelques logements disposent de compteurs électriques à leur nom ou au nom d'un proche. L'implantation des compteurs est très éloignée des logements. Les occupants doivent alors tirer des fils électriques sur de longues distances pour que le logement soit alimenté en électricité. Il en est de même pour les foyers qui récupèrent l'électricité chez le voisin. Certains logements utilisent des groupes électrogènes ou des panneaux solaires.

Quelle que soit la source d'électricité, nous étions en présence de fils désorganisés ou visibles sans protection. Le risque d'électrocution ainsi que le risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) sont présents dans la majorité des habitations. La survenue d'incendie est également un risque à prendre en compte.

Par ailleurs, la majorité des logements sont dépourvus d'électricité et utilisent des lampes pour s'éclairer la nuit. Cela pourrait entraîner une atteinte à la santé mentale et engendrer des chocs ou blessures.

Conditionnement de denrées alimentaires et d'objets :

L'entreposage et le conditionnement des denrées alimentaires se font sans organisation apparente dans certaines habitations.

Les occupants sont confrontés à un risque d'intrusion d'insectes, de vermines ou de rongeurs, pouvant engendrer des maladies infectieuses. Par ailleurs, l'absence de rangement pour protéger les aliments de la chaleur, dans certains foyers, pourrait entraîner la survenue d'intoxication alimentaire.

Environnement général / Gestion des déchets :

Pour les logements situés dans les sentiers ou dans les pentes, l'évacuation en cas d'urgence s'avèrerait difficile du fait de l'exiguïté des passages. Cette évacuation, déjà difficile, serait accentuée par des chemins cabossés, non accessibles en voitures ou encore glissants du fait du rejet des eaux usées directement sur ces chemins et la présence de ravine qui traverse le périmètre (photographies n°11, 12, 15). Cela pourrait engendrer des accidents pour l'ensemble des usagers. Ce risque d'accident est accentué par la présence de puits non recouvert alors que beaucoup d'enfants en bas-âge sont présents.

Les déchets sont regroupés dans les cours avant d'être déposés au point de collecte sur la route de Bandrajou ou avant d'être brûlés à l'air libre. Le brûlage de déchets, notamment des déchets verts, est une pratique décrite par la population. Il est observé, dans certaines cours, des déchets tels que des bouteilles plastiques, des cannettes, de tôles ou encore des meubles hors d'usage. Des carcasses ou pièces de véhicules sont visibles le long des chemins.

Des flaques d'eau sont présentes sur site et peuvent constituer des lieux propices au développement de gîtes larvaires et accroître le risque de survenue des maladies à transmission vectorielle.
Certains habitants élèvent des animaux sur les parcelles, ce qui engendre des nuisances olfactives.
Les nuisances olfactives et le brûlage de déchets à l'air libre peuvent entraîner le risque de survenue de maladies respiratoires, accentué par la présence d'enfants.

A notre passage, une fosse était en train d'être construite en vue d'être utilisée comme des toilettes. Des constructions comme celle-ci présentent un danger pour les tiers qui risquent d'y faire une chute (photographie n°16).

4- Perspectives

Au regard de l'état général du périmètre figurant en annexe 1 du présent rapport concerné par la saisine de la préfecture, situé dans le village de Majicavo-Koropa sur la commune de Koungou, ainsi que du fait de l'ensemble des désordres constatés dans les habitations, il est admis que la majorité des locaux à usage d'habitation présentent des risques graves pour la salubrité et la sécurité des personnes. Il convient de mettre fin aux conditions d'habitations irrespectueuses de la dignité humaine.

Il a été observé des manquements confirmant des insuffisances tant sur les dispositions techniques d'aménagement, d'habitabilité, d'hygiène et de confort, que sur la sécurité des personnes.

De plus, les foyers sont majoritairement composés d'enfants, mais aussi de femmes seules, des personnes malades, âgées. Ceux-ci constituent une population vulnérable.

Les désordres constatés, illustrés notamment par la planche photographique, permettent de déclarer la zone, objet de ce rapport, insalubres de par les risques sanitaires qu'elle présente pour les occupants et les tiers. Les dangers imminents sont les suivants : chutes et blessures de personnes, chutes d'éléments, risque d'électrocution et de survenue d'incendie.

D'autres risques sanitaires peuvent être engendrés par les désordres suscités :

- intoxication au monoxyde de carbone « CO »,
- survenue ou aggravation de maladies : d'origine hydrique, infectieuses, respiratoires, transmises par des vecteurs tels que moustiques ou rongeurs
- survenue d'intoxication alimentaire,
- atteinte à la santé mentale.

Un des locaux édifiés ne semble pas présenter de caractère insalubre irrémédiable nécessitant la démolition de l'habitation. Des investigations complémentaires seraient nécessaires pour évaluer cette insalubrité (photographie n°3).

Enfin, il est à noter qu'après échanges avec des occupants présents sur site, ceux-ci affirment que des personnes privées seraient propriétaires de parcelles sur lesquelles sont édifiées des habitations, objet du présent rapport. Certains occupants déclarent être propriétaires du bâti et sont en cours de régularisation de la propriété du terrain.

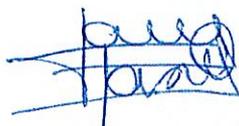
Nous ne pouvons pas conclure sur la mise en œuvre de l'article 197 de la loi Elan (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018) pour les motifs suivants :

- absence d'informations concernant le statut des constructions (édifiées légalement ou sans droit ni titre)
- le caractère non homogène d'une partie du périmètre défini.

Pour rappel, cet article de loi porte sur les locaux ou installations édifiés sans droit ni titre constituant un habitat informel, formant un ensemble homogène (secteur d'habitat dont l'état justifie la démolition intégrale et l'interdiction définitive d'habiter de tous les locaux existants) sur un ou plusieurs terrains d'assiette et présentant des risques graves pour la salubrité.

Cet acte administratif de police vise à ordonner aux occupants des locaux d'évacuer les lieux et aux propriétaires de procéder à leurs démolition à l'issue de l'évacuation.
Des solutions de relogement ou d'hébergement d'urgence adaptées devront être proposées aux occupants, dans le cadre d'une mobilisation de l'action de l'État à partir de cet article de loi.

L'ingénieur d'études sanitaires



Hasinandrianina RUMAUX

Le responsable du Service SANTE-ENVIRONNEMENT

TREMBLE Pierre
Responsable du service
SANTÉ-ENVIRONNEMENT
Agence Régionale de Santé de Mayotte

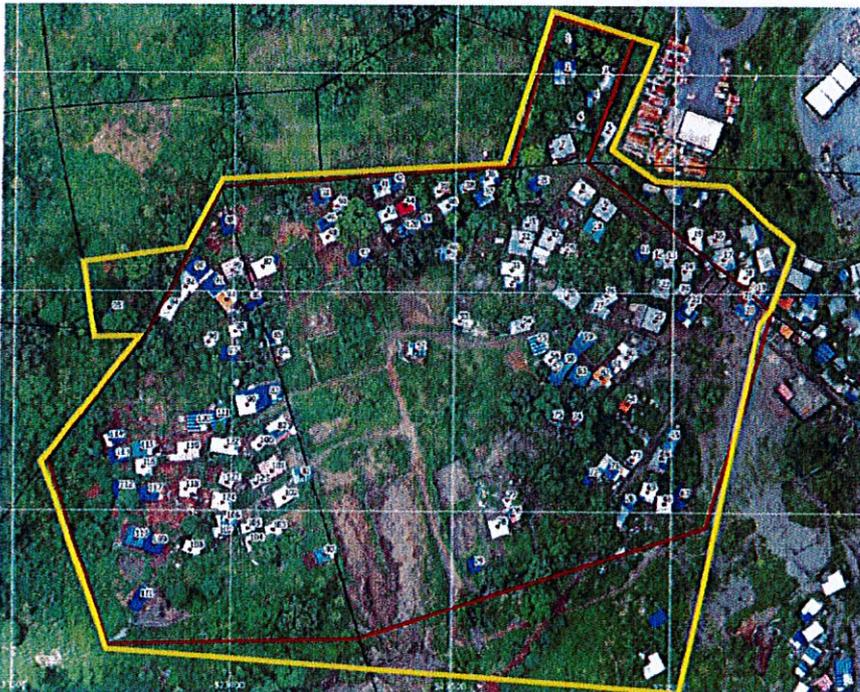


 <p>Agence Régionale de Santé Mayotte Service Santé Environnement</p>	<p>Rapport d'enquête du 29/04/2021 relatif à l'état d'insalubrité de la zone d'habitations Date de visite : 16/04/2021</p>	
	<p>Annexe n°1 : Périmètre de la zone transmis par la Préfecture</p>	<p>Périmètre : Quartier Bandrajou – Village de Majicavo-Koropa 97 690 Koungou</p>

Périmètre reçu le 14 avril 2021

KOUNGOU – Majicavo-Koropa – Décasage secteur Hamarachi

Périmètre V2 – Contour jaune



Intégrations de cases supplémentaires suite à la visite du 14/04/21 :

Parcelle BK 423 + BO 39 (COLAS) : n° 5 + 15/16/17/18/19 + celles juste en haut (4/5 cases)

Parcelle BH 30 : intégration de la n°95 isolée en haut à gauche

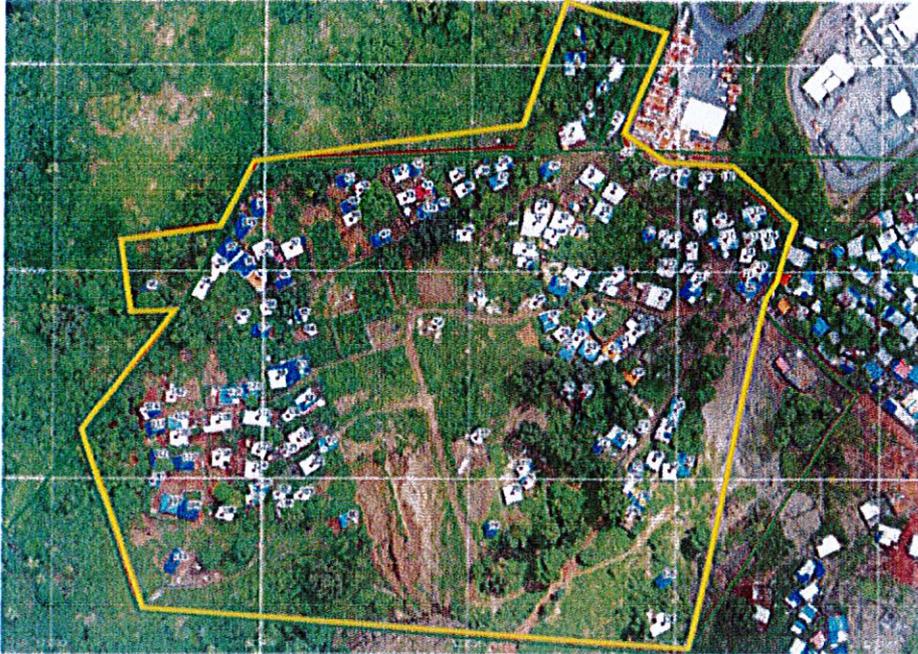
Parcelle BO12 : Intégration de la case en tôle noire + celle juste à côté, en bas à droite

Ville de Koungou – DGA DU – Service NPRU – Avril 2021

Périmètre reçu le 22 avril 2021

KOUNGOU – Majicavo-Koropa – Opération ELAN secteur Hamarachi

Périmètre V4 – Contour jaune



Ville de Koungou – DGA DU – Service NPRU – Avril 2021



Service Santé Environnement

Rapport d'enquête du 29/04/2021 relatif à l'état d'insalubrité de la zone d'habitations

Date de visite : 16/04/2021

Annexe n°2 :
Planche photographique

Périmètre :
Quartier Bandrajou –
Village de Majicavo-Koropa
97 690 Koungou

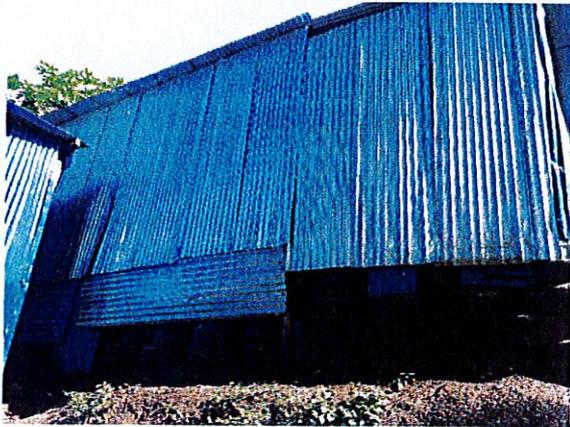


Photo 1 : Exemples d'habitations en tôle, fondation instable



Photo 2 : Exemples d'habitations en tôle

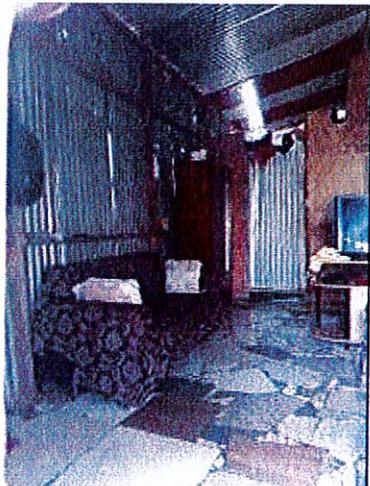


Photo 3 : Habitation dont le caractère insalubre irrémédiable ne peut être conclue sans investigations supplémentaires

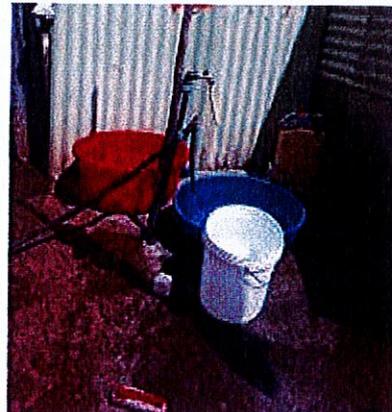


Photo 4 : Point d'eau dans une cour